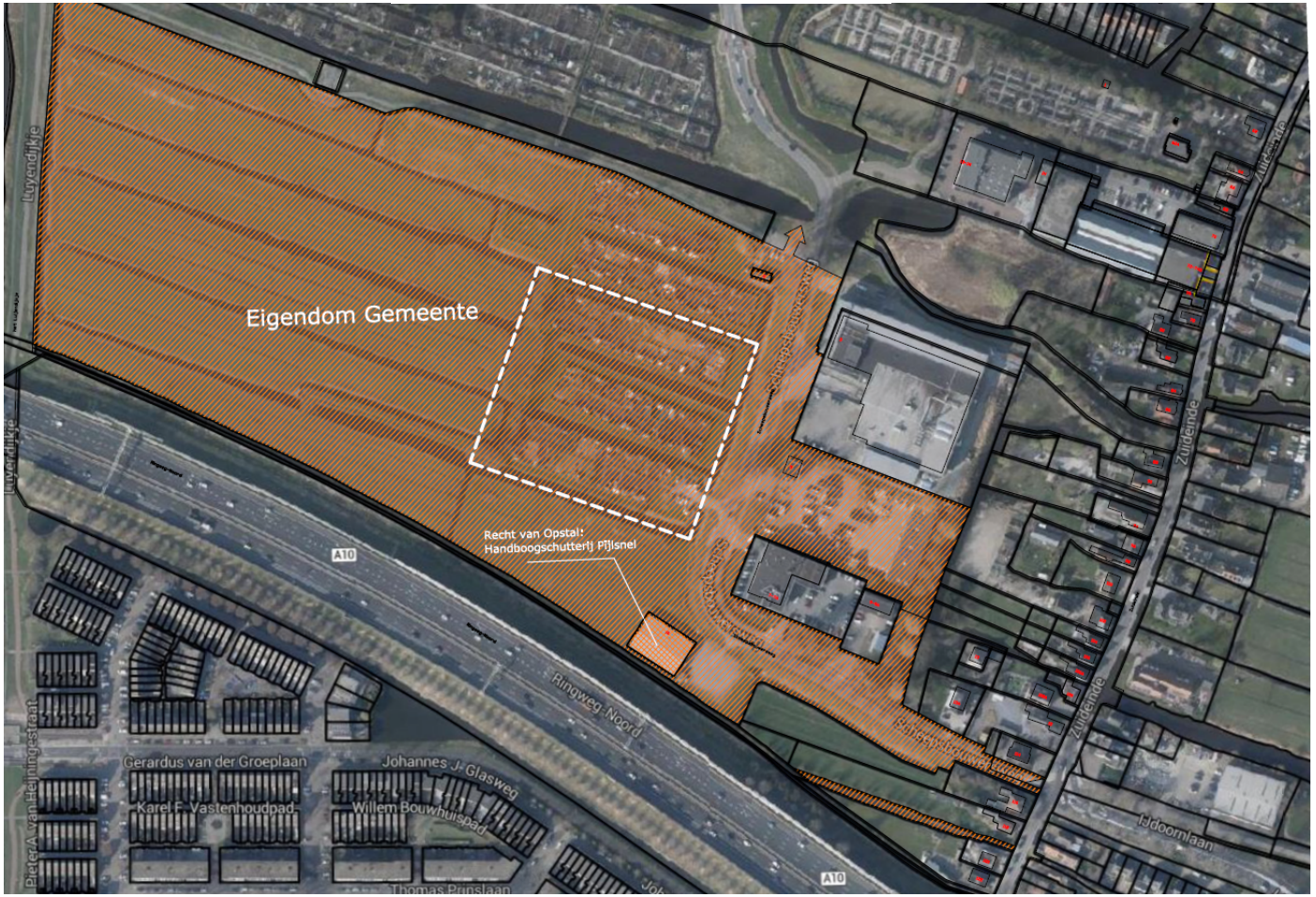
Gemeente Landsmeer

Locatieonderzoek
Resort Breeck

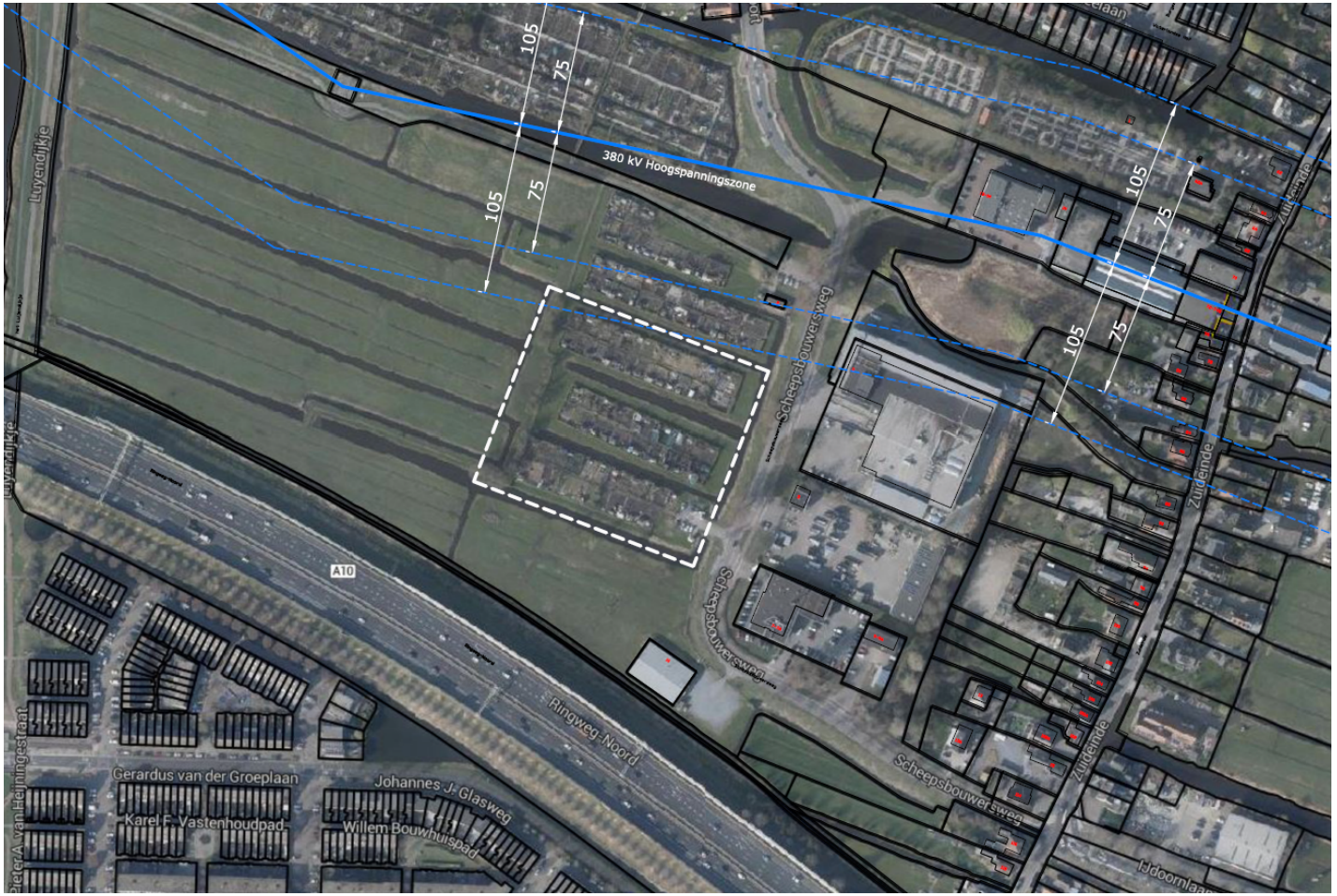
Locatie


Luyendijkje
Scheepsbouwersweg
Zuidelmde
A10
Ringweg-Noord
Gerardus van der Groeplaan
Johannes J. Glasweg
Karel F. Vastenhoudpad
Willem Bouwhuispad
Pieter A. van Heijningstraat
Thomas Prinslaan
Rijndoornlaan

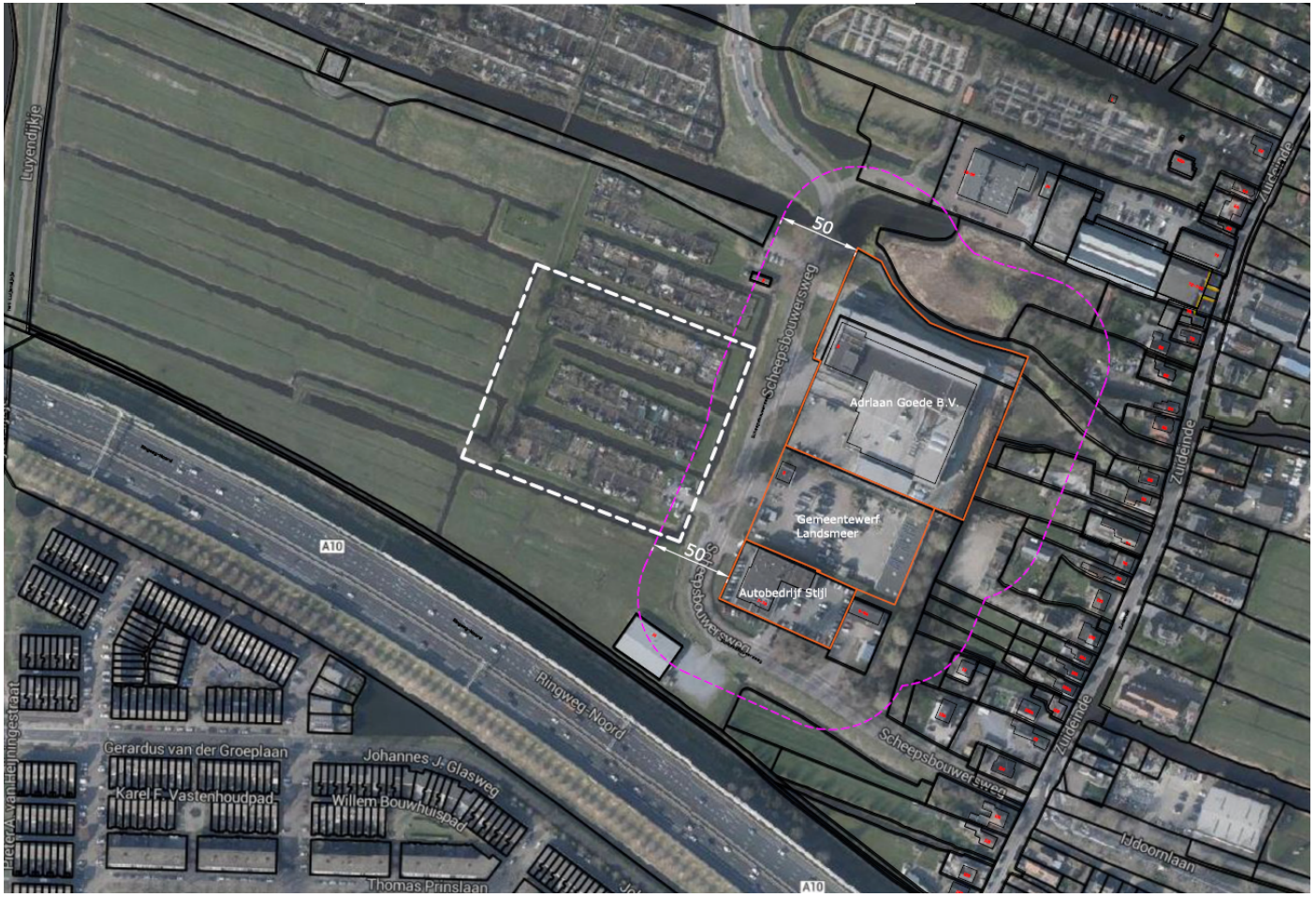
Eigendom


Eigendom Gemeente
Recht van Opstal:
Handboogschutterij Pijlsnel
A10
Ringweg Noord
Gerardus van der Groeplaan
Johannes J. Glasweg
Karel F. Vastenhoudpad
Willem Bouwhuispad
Thomas Prinslaan
Pieter A. van Heijningestraat
Luyendijkje
Zuideinde
Bijdoornlaan

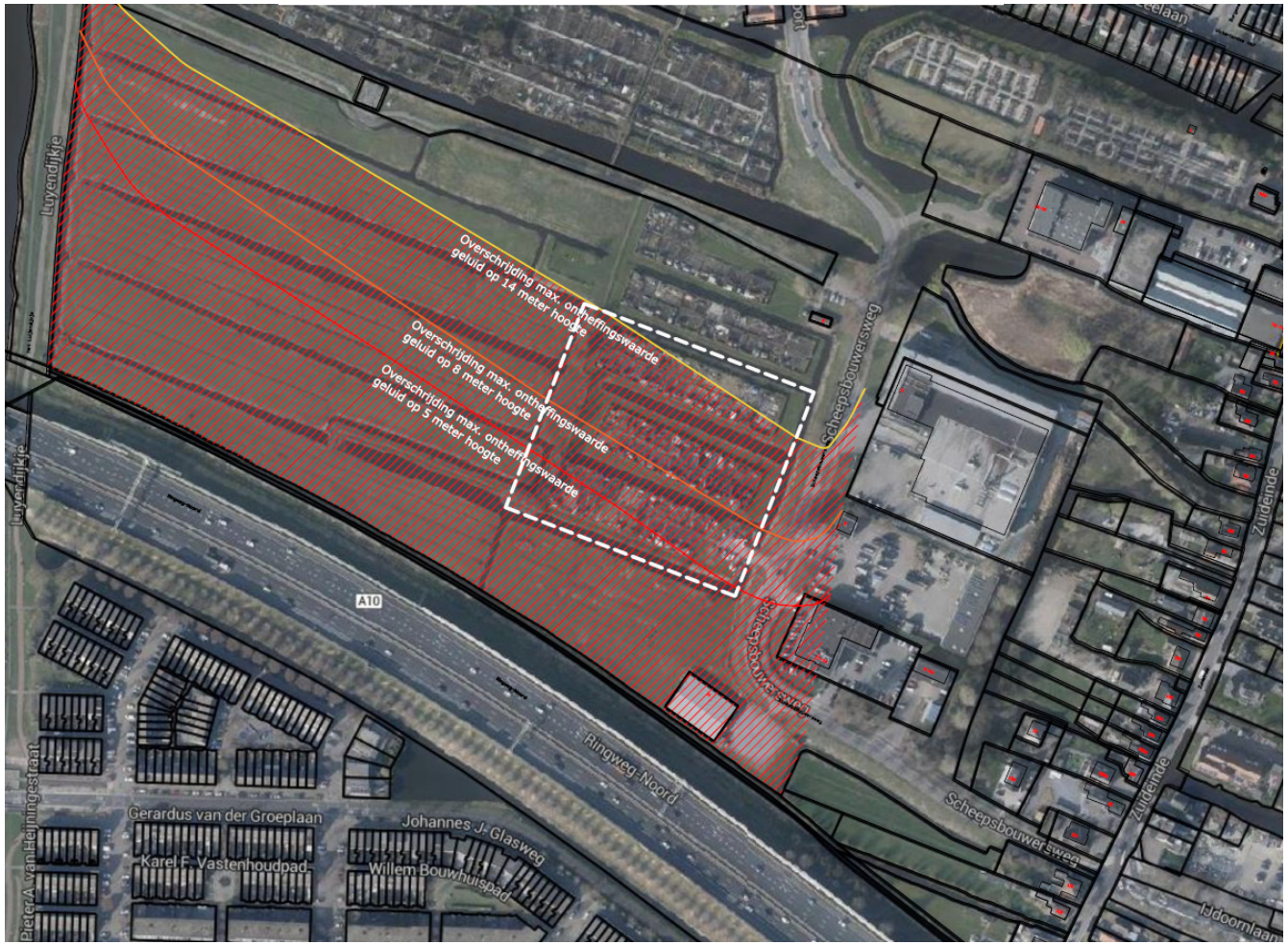
Hoogspanningsmast



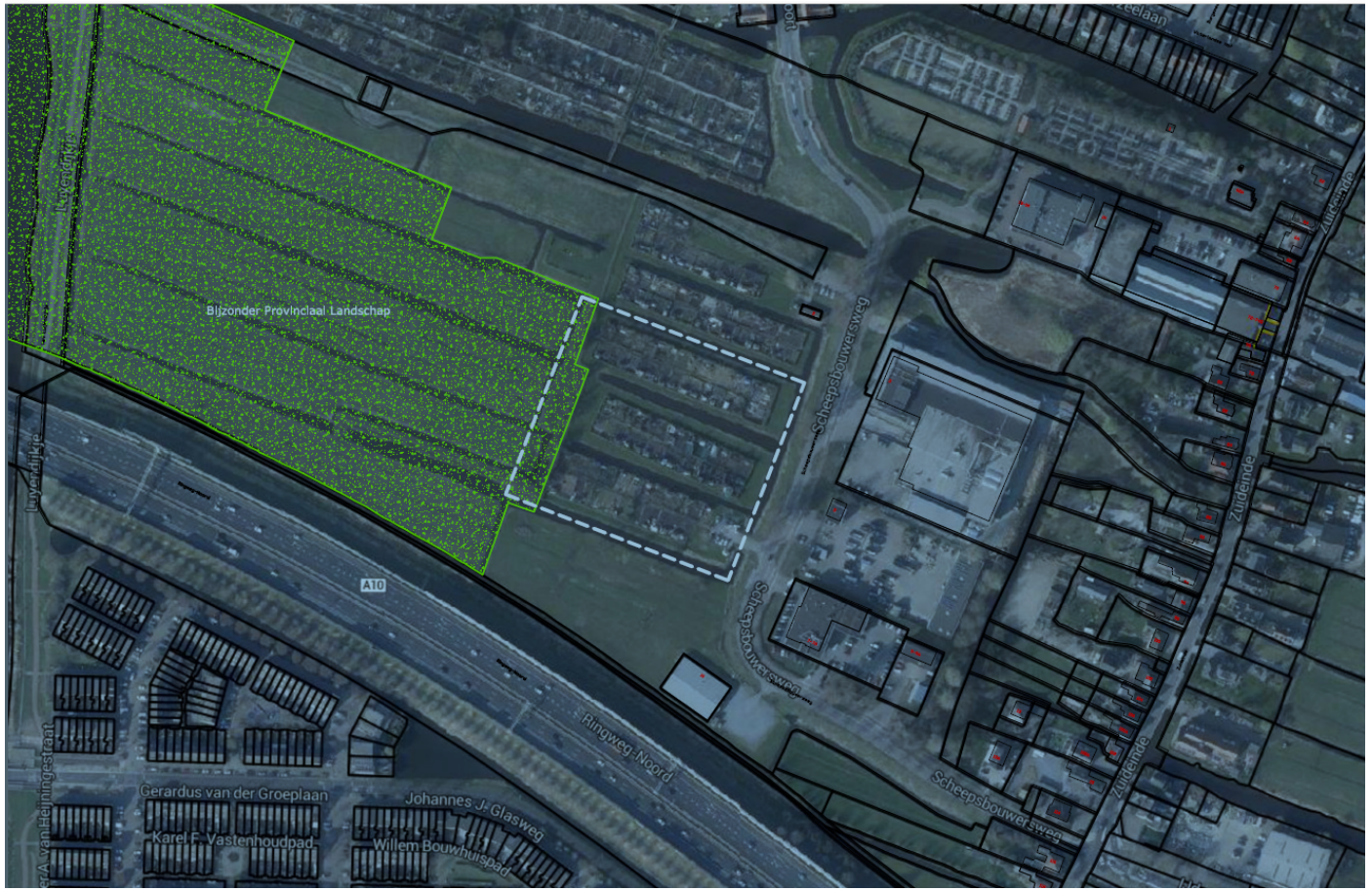
Hindercirkel



Geluidcontouren



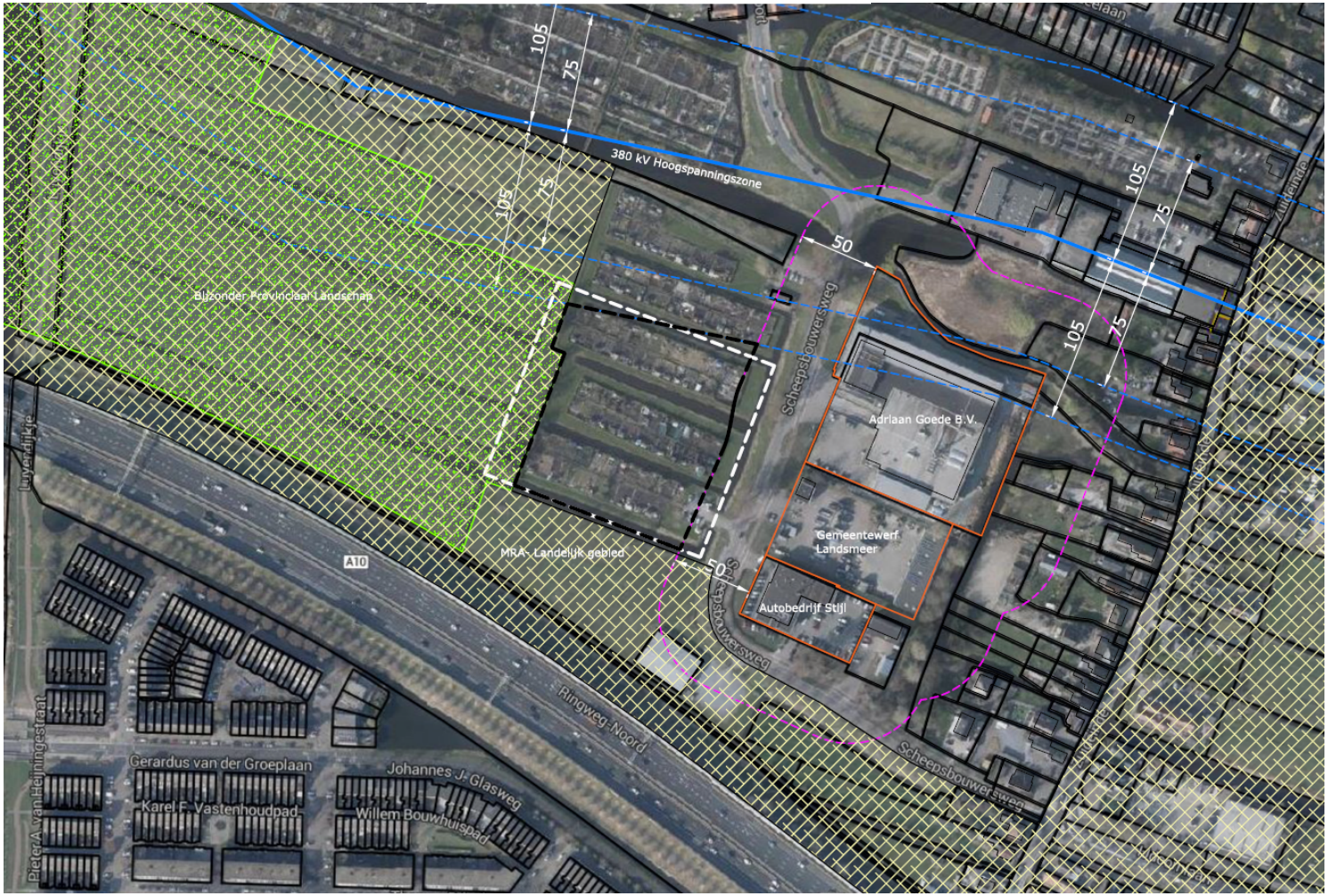
Bijzonder Provinciaal Landschap



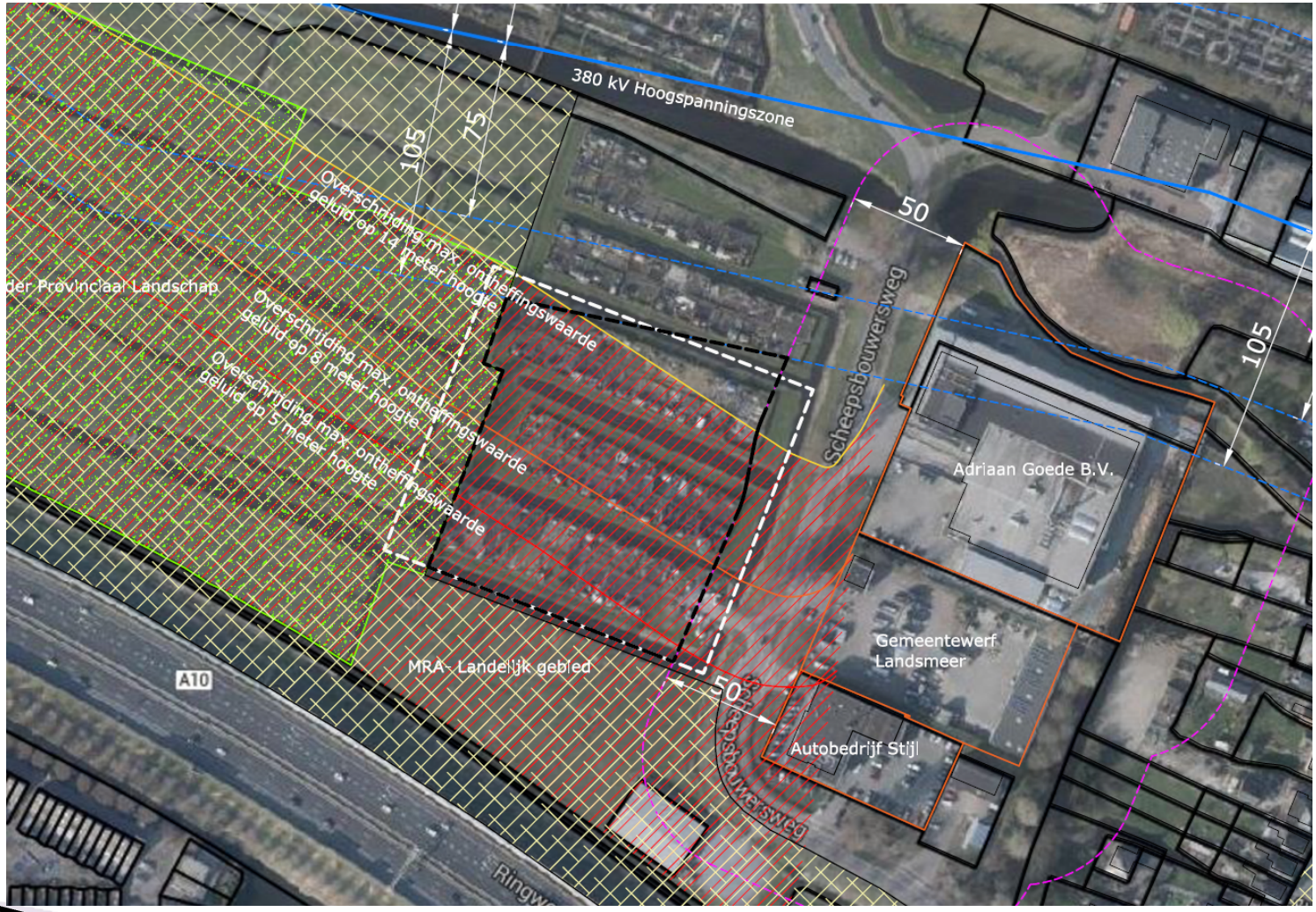
MRA Landelijk gebied



Overzicht


105
75
380 kV Hoogspanningszone
105
75
50
Scheepsbouwerweg
105
75
Adriaan Goede B.V.
Gemeentewerf Landsmeer
Autobedrijf Stijl
Bijzonder Provinciaal Landschap
MRA- Landelijk gebied
A10
50
Scheepsbouwerweg
Ringweg-Noord
Scheepsbouwerweg
Luyerdijkje
Pieter A. van Heijningstraat
Gerardus van der Groeplaan
Karel F. Vastenhoudpad
Johannes J. Glasweg
Willem Bouwhuispad

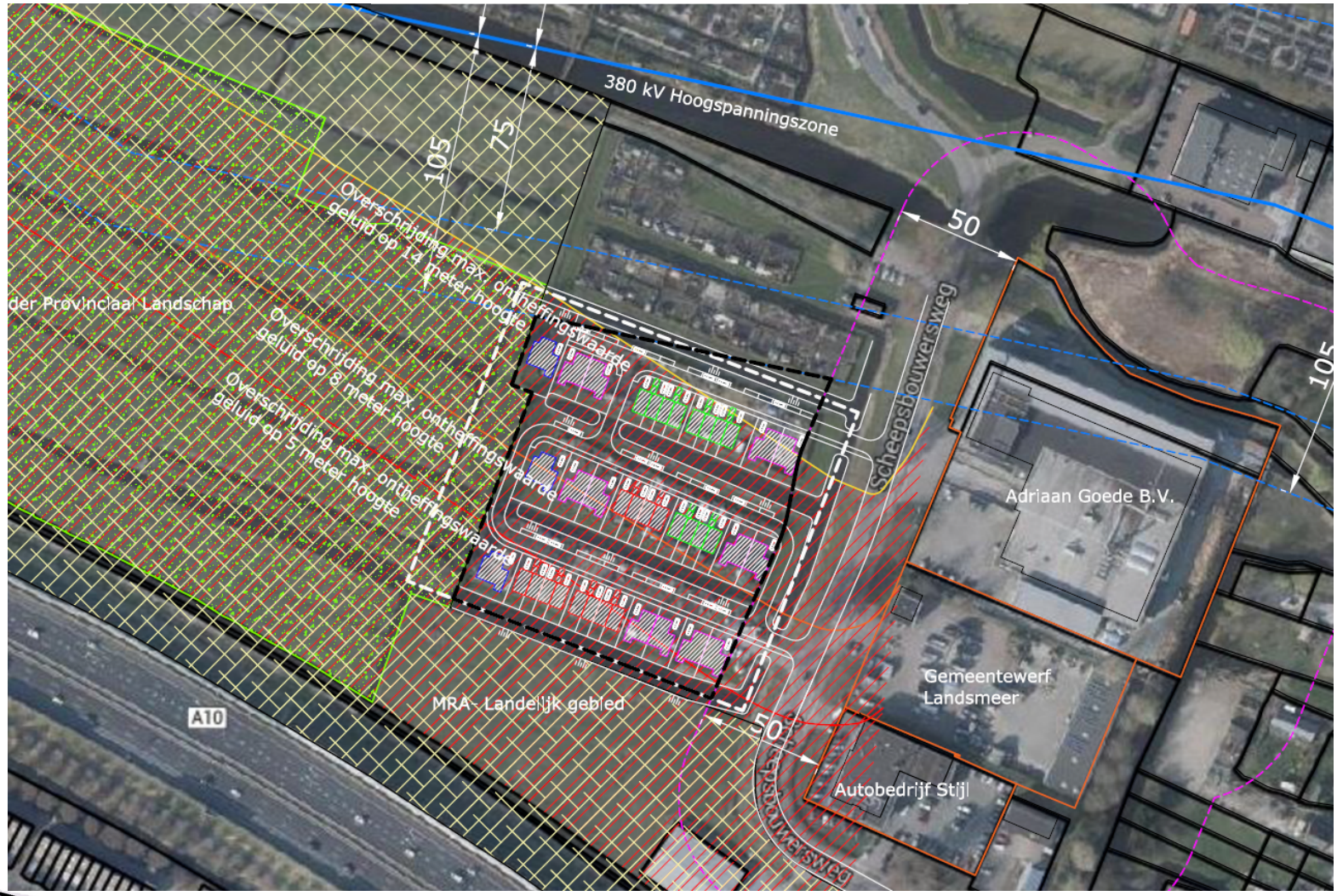
Overzicht (incl. geluid)



Woningbouw I



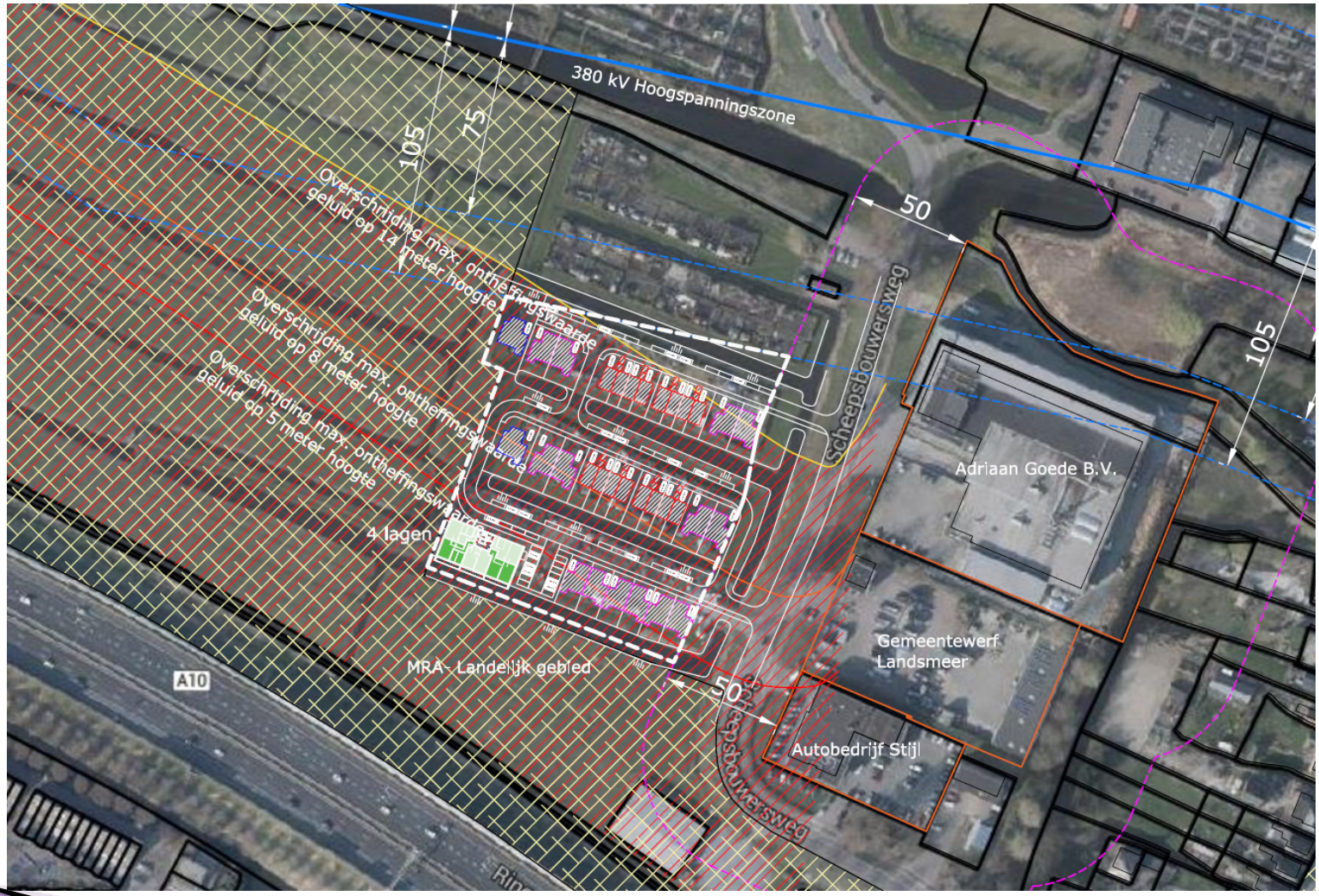
Woningbouw I



Woningbouw II



Woningbouw II



Resumé

	Aspect	Woningbouw model 1	Woningbouw model 2	Resort Breeck
1	Programma	39 woningen	49 woningen	Circa 110 vakantiewoningen en voorzieningen
2	Kwaliteit stedenbouw	Geïsoleerde woonwijk in het groen.	Geïsoleerde woonwijk in het groen	Geïsoleerd resort in het groen en publieksfunctie (coffee bar/restaurant)
3	Kwaliteit landschap	Redelijk goed: plan conform slagen en natuurlijke oevers	Redelijk goed: plan conform slagen en natuurlijke oevers	Goed: natuurlijke oevers en veel groen; autoluw door concentratie P
3	Kwaliteit woningen	Goed bij toepassing geluidscherm, anders veel dove gevels	Goed bij toepassing geluidscherm, anders veel dove gevels	Goed; autoluw gebied en vakantiewoningen in het groen
4	Overeenkomsten	Ontbinden koop- en anterieure overeenkomst (minnelijk of niet minnelijk)	Ontbinden koop- en anterieure overeenkomst (minnelijk of niet minnelijk)	Voldoen aan inspanningsverplichting bestemmingsplan procedure conform koop- en aanneem-overeenkomst
6	Risico's procedure	Nieuw omgevingsplan nodig; bezwaar tegen woningbouw eierenfabriek	Nieuw omgevingsplan nodig; bezwaar tegen woningbouw eierenfabriek	Nieuw bestemmingsplan nodig en mogelijk bij start procedure voor 31 december 2023
7	Risico's financieel	Resultaat: - ontbinding KO en AO - GREX - lange RO procedure	Resultaat: - ontbinding KO en AO - GREX - lange RO procedure	Resultaat: - GREX
8	Planning	Onzeker door ontbinden KO en AO en verwachte bezwaarprocedure eierenfabriek. Hierna mogelijk een nieuwe tender vereist voor woningbouw. Doorlooptijd > 5 jaar verwacht.	Onzeker door ontbinden KO en AO en verwachte bezwaarprocedure eierenfabriek. Hierna mogelijk een nieuwe tender vereist voor woningbouw. Doorlooptijd > 5 jaar verwacht.	Start procedure bestemmingsplan Q4 / 2023, gereed circa Q2 / 2024. Hierna kan ontwerp en bouw plaatsvinden.
9	Bijdrage woningbouw	39 eenheden OZB	49 eenheden OZB	Geen
10	Bijdrage toerisme	Geen	Geen	Bijdrage aan toerisme en ondernemers OZB + toeristenbelasting

Overzicht financiën

	Woningbouw I	Woningbouw II	Resort
Grondwaarde	+	++	+++
Kosten	+	+	+
Kosten geluidscherm	+++	+++	0
Resultaat grex	---	---	++

Conclusies

- Woningbouw mogelijk
- Kwaliteit woonwijk beperkt
- Forse investering geluidscherm noodzakelijk
- Lagere grondopbrengst woningbouw dan bij resort
- Negatieve grondexploitatie

Vervolgproces

- Besluitvorming wel of geen woningbouw op locatie

- Wel woningbouw
  - Vervolg onderzoek en kaders
- Geen woningbouw
  - Vervolg proces koop-anterieure overeenkomst
    - Opstarten RO-procedure

Vragen of opmerkingen?